

# KJØPEKONTRAKT

*iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under  
oppføring*  
**Trysil Alpine Lodge**

Oppdrag: Formidling:

MELLOM: **Trysil Alpine Lodge AS**

ORG.NR: 921 631 960

ADRESSE: Velkomstvegen 35  
2420 TRYSIL

E-POST: [bjame@trysilalpinelodge.com](mailto:bjame@trysilalpinelodge.com)

*heretter kalt «Selger», og*

*heretter kalt «Kjøper», er det i dag inngått følgende  
kjøpekontrakt.*

Planlagt bebyggelse vil bestå av flere leilighetsbygg med til sammen ca. 200 seksjoner. Andre salgstrinn består av 50 leiligheter. Det er planlagt flere salgs- og byggetrinn.

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjon nr. (ikke tildelt p.t.) på parsell av eiendommen Gnr. 37, Bnr. 1372, 1373, 1374, 1417 og 526 i Trysil kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraksobjektet er bestående av:

- Leilighet nr.
- Tilhørende balkong/terrasse eller markterrasse der dette fremgår av tegning.
- Bruksrett til sportsbod
- Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- Bruksrett til garasjeplasser 1

Ovennevnte kontraksobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Selger forbeholder seg retten til å fordele samt organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan samt biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. punkt 8. Utbygger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak jf. punkt 14.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

## 1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr

Total kjøpesum	Kr
Betalingsplan: Delinnbetaling ved garantistillelse (se punkt 5)	Kr
Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	<u>Kr</u>
<b>Til sammen</b>	<b><u>Kr</u></b>

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering med unntak av endringer i henhold til kontrakten punkt 8 (endringer til tilvalg).

## 2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	Kr	585,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	Kr	585,-
Attestgebyr for pantedokument	Kr	199,50
Oppstartskapital – 3mnd. felleskostnader	Kr	XX,-

**Totale omkostninger** **Kr** **X,50**

Det er ikke dokumentavgift på festet tomt der overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 785,50,- for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

**Totalsum som Kjøper skal betale i henhold til punkt 1 og 2 er:** **Kr** **XXXXXXX**

### 3. FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At prosjektet har oppnådd 25 solgte leiligheter for salgstrinn 2.
- Selgers styre beslutter byggestart.
- Nødvendig tillatelse fra kommunen er gitt.
- Åpning av byggelån.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold gjeldende ved skriftlig melding senest 01.04.2022. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at byggestart er vedtatt. Eventuell oppstart av grunnarbeider mv. før angitt frist i dette avsnitt innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom Selger gjør gjeldende forbehold slik at avtalen ikke gjennomføres, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

### 4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til Privatmegleren Ullevål AS, heretter kalt megler, klientkonto **nr. 6005.06.8395, merket:**

Oppgjøret foretas av Noroppgjør AS, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo. Mail: [overtagelse@noroppgjør.no](mailto:overtagelse@noroppgjør.no). Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Noroppgjør AS. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til Noroppgjør AS slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantdokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova) § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før vedtatt byggestart settes avbestillingsgebyret til 10 % av Kjøpesummen.

Ved kontraktsbrudd eller avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Tilvalg og endringsbestillinger må betales i sin helhet.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. Bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Kjøper har ikke plikt til å innbetale noen del av Kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

## **5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)**

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti. Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti.

- At prosjektet har oppnådd 25 solgte leiligheter for salgstrinn 2.
- At det er gitt igangsettingstillatelse.
- Byggelån er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

## 6. HEFTELSER

Selger har utstedt et pantedokument til Privatmegleren Ullevål AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter:

### **1986/884-2/15 Festekontrakt - vilkår Tinglyst**

10.02.1986

AVGIFTSBESTEMMELSER

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

MED FLERE BESTEMMELSER

### **2017/270113-6/200 Festekontrakt - vilkår Tinglyst**

28.03.2017

gjelder fra dato: 01.01.2017

festetid: 40 år

TOMTEVERDI: NOK 7.953.932

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 248.800

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

gjelder ubebygd tomt

Forkjøpsrett

Bestemmelser om forlengelse

Gjelder feste

### **2017/270113-7/200 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst**

28.03.2017

Gjelder feste

### **2017/270113-10/200 Erklæring/avtale Tinglyst**

28.03.2017

Rettighetshaver: TRYSILFJELL UTMARKSLAG SA

Org.nr: 950529474

Rett til å ha løyper ledningsnett m.m

Gjelder feste

### **2017/270026-2/200 Festekontrakt - vilkår Tinglyst**

28.03.2017

gjelder fra dato: 01.01.2017

festetid: 40 år

TOMTEVERDI: NOK 6.446.068

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 201.600  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om regulering av leien  
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
gjelder ubebygd tomt  
Forkjøpsrett  
Bestemmelser om forlengelse  
Gjelder feste

**2017/270026-3/200 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst**

28.03.2017  
Gjelder feste

**2017/270026-4/200 Erklæring/avtale Tinglyst**

28.03.2017  
Rettighetshaver: TRYSILFJELL UTMARKSLAG SA  
Org.nr: 950529474  
Rett til å ha løyper, ledningsnett m.m.  
Gjelder feste

Eiendommen overdras fri fra heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavtale/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtagelse.

## **7. TINGLYSING**

Hjemmelshaver til parsell av eiendommen gnr. 37, bnr. 526, 1417, 1372, 1373 og 1374 i Trysil kommune er TRYSILFJELL APARTMENT EIENDOM AS org. nr. 986 296 344

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger.

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Privatmegleren Ullevål AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres Privatmegleren Ullevål AS i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir Privatmegleren Ullevål AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

## **8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER**

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som Kjøper bestiller fra Selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

## **9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING**

Estimert byggetid er beregnet til ca. 20-24 måneder, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 3 kvartal 2021. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selgeren kan kreve overtagelse inntil to måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to uker før det nye overtagelsestidspunktet. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktbelagt ferdigstillingsintervall. Selger skal med minst 2 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper innen den første måneden for tidligere varslet intervall. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 2 ukers varsel.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Dersom Selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ca. 14 dager, men minimum 7 dager, før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Kjøper plikter å overta selv om seksjoneringen ikke er tinglyst per overtagelsestidspunktet.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokollen. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelse.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmeloverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter bustadoppføringslova § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmeloverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget/for mye deponert. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.



Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Hvis Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning og ikke har gyldig fravær, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og megler om dette.

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av Boligen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 3 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Kjøperer plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova § 11 og § 43.

## **10. FORSIKRING**

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/sameiet vil bli tegnet gjennom sameiet.

## **11. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON**

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle

rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) §§ 131-136 kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## **12. BOLIGEN**

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt, jf. punkt 16.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

Selgers plikt til å utbedre mangler og feil omfatter heller ikke:

- Mangler som oppstår på grunn av kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig/uriktig bruk av eierseksjonen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelsen som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- Reparasjoner som går under vanlig vedlikehold.

## **13. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER**

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinn.

Inntil hele byggeprosjektet, dvs. alle byggetrinn er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstilling av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstilling på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid.

## **14. SAMEIET**

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger de vedtekter som gjelder for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Det blir tinglyst bruksrett til garasjeplass og boder i anleggseiendommen.

Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene. Se forøvrig utkast til budsjett vedlagt denne kjøpekontrakt.

Selger innkaller til ekstraordinært sameiermøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.

Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtagelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte seksjoner.

Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hhv. sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv. fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet på sameiets regning.

## **15. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standarden forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Også omfang av nedfode himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

75% av leilighetene i prosjektet har utleieplikt. Dette står merket i prislisten hvilke leiligheter som har utleieplikt og hvilke som har utleiefrihet.

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke innredninger, lamper, øvrigbelysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av teknisk beskrivelse samt kontraktstegninger. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr 15.000. Dette beløpet kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for videresalg at selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall seksjoner i sameiet.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Kjøper plikter å informere megler ved skifte av e-postadresse.

## 16. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave datert
- Leveransebeskrivelse datert
- Kontraktstegning
- Utomhusplan
- Prisliste datert
- Utkast til vedtekter for sameiet og garasjesameiet
- Grunnboksutskrift
- Festeavtaler

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge, uten at kjøpers rettigheter etter ufravelige bestemmelser i bustadoppføringslova forringes. Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler Privatmegleren Ullevål AS.

STED, DATO:

STED, DATO:

SOM SELGER

SOM KJØPER

**Trysil Alpin Lodge AS**